

주택건설공사 감리비 지급기준

제1조(목적) 이 기준은 주택건설촉진법 제33조의6제6항의 규정에 의하여 사업주체가 사업계획승인권자의 지정을 받은 감리자에게 지급하는 주택건설공사 감리비 지급기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(계약) 사업주체는 사업계획승인권자가 지정한 감리자와 이 기준에 의하여 감리계약을 작성한다.

제3조(감리대가등) ①감리대가는 당해 사업계획승인권자가 운영하는 감리자 지정기준에 의한 경쟁입찰 등으로 결정하며, 다음표와 같은 공사비에 따른 감리요율을 적용한다.

【표】 주택건설공사 감리비 지급기준 공사비 요율

총공사비	기준 요율
20억원 이하	3.15
30억원	3.05
50억원	2.98
100억원	2.90
150억원	2.86
200억원	2.82
300억원	2.78
500억원	2.74
1,000억원	2.67
2,000억원	2.63
3,000억원 이상	2.57

※ 총공사비가 중간부분에 해당하는 경우 공사비 요율은 직선보간 한다
 ②감리자가 감리원을 배치하기 위한 감리인·월수의 산정은 다음표에 의한다.

총공사비(원)	20억원 이하	30억원	50억원	100억원	200억원
감리인·월	12.1	15.5	19.6	38.1	73.8
총공사비(원)	300억원	500억원	1000억원	2000억원	3000억원 이상
감리인·월	109.9	163.2	277	472	645.2

※ 총공사비가 중간부분에 해당하는 경우의 감리인·월은 직선보간으로 정하며, 3,000억원이상의 경우는 2,000억원과 3,000억원 사이의 기울기를 연장하여 직선보간한다

③감리자는 감리원별 현장 상주기간에 감리원등급별 환산비를 곱하여 산출한 인·월수의 합계가 제2항의 총공사비에 의한 감리인·월수 이상이 되도록 하여야 하며, 감리원 등급별 환산비는 한국건설감리협회가 공표하는 감리부분의 감리원 등급별 임금 중 감리사보의 임금을 1로 하여 환산비를 정한다.

제4조(공사비의 산출 등) ①제3조의 규정에 의하여 감리대가를 산출함에 있어서 적용하는 총공사비는 사업계획 승인시 제출하는 총사업비에서 다음 각호의 공사비를 제외하되, 입주자 모집공고 승인시 공사비가 변경된 경우에는 이에 의한다.

1. 대지비
2. 부가가치세액
3. 간접비(설계비, 감리비, 일반분양시설경비, 분담금 및 부담금, 보상비, 기타 사업비성경비)
4. 주택건설촉진법시행규칙 제22조의5제2항의 규정에 의한 감리제외 대상 공사비
5. 다른 법률(전력기술관리법, 소방법, 정보통신공사업법)의 규정에 의한 감리대상공사비
6. 제4호 및 제5호의 규정에 해당하는 일반관리비 및 이윤

②사업주체가 제1항의 규정에 의하여 사업계획승인신청시 제출하는 신청서에는 총사업 산출 총괄표(별지 제1호 서식) 및 공종별 총공사비 구성 현황표(별지 제2호 서식)를 포함하여야 한다.

제5조(감리대가 외의 비용부담) ①다음 각 호의 1에 해당하는 경우에 사업주체는 감리대가 이외에 별도로 비용을 부담한다.

1. 당해 공사감리를 함에 있어 사업주체의 요구가 있거나, 감리자가 공사성질 및 규모에 따라 불가피한 사유가 있다고 인정하여 사업주체의 동의를 얻어 감리원을 추가로 배치하거나 감리업무가 추가되는 경우의 비용
2. 사업주체 또는 시공자의 귀책사유로 인하여 감리업무가 추가되는 경우의 비용
3. 사업주체의 요구에 의한 특허 등의 사용료, 모형제작비, 해외출장비, 전문기술자의 자문 등에 소요되는 비용

②제1항의 규정에 의한 비용은 실비보상가산식의 산정방법으로 산출한다.

제6조(감리원의 배치 등) ①감리자가 주택건설촉진법시행규칙 제22조의5 제1항의 규정에 의하여 제출하는 감리원 배치계획에는 다음사항이 포함되어야 한다.

1. 감리대상 건설공사의 공사명, 주택단지의 면적, 공사규모, 공사기간 등
2. 감리조직, 감리원의 배치, 감리원별 담당업무, 감리기간, 감리원의 자격 및 경력
3. 건설공사의 공종별 및 월별 주요 감리업무 추진계획

②감리원의 배치는 제3조의 규정에 의하여 산출된 인·월수 이상을 현장 상주감리원으로 배치하되 건축, 토목, 기타 설비분야 등을 감리할 감리원을 해당 공종의 공사기간 동안 배치하여야 한다. 다만, 당해 현장의 감리원 중 15%의 범위 내에서 자료수집, 지원 등 비상주 감리업무를 수행하게 할 수 있으며 비상주 감리원은 제1항의 배치계획에 따른 업무수행 기간 중에 다른 현장의 상주감리원으로 동시에 배치할 수 없다.

③사업계획 승인권자는 제1항의 규정에 의하여 제출된 감리원 배치계획이 부적합하다고 인정되는 때에는 그 이유를 명시하여 배치계획의 변경을 지시할 수 있다.

④상주감리원이 공사현장을 이탈하는 경우에는 주택건설공사감리업무세 부기준의 규정에 의하여 적절한 조치를 하여야 한다.

제7조(기준의 해석) 이 기준의 해석에 이의가 있을 경우에는 건설기술관리법 제36조의2의 규정에 의한 한국건설감리협회, 건축사법 제31조의 규정에 의한 대한건축사협회, 주택건설촉진법 제47조의3의 규정에 의한 한국주택협회 및 대한주택건설사업협회 등 각 협회의 임원급으로 구성된 조정위원회의 해석에 따른다.

총사업비 산출 총괄표

단위 : 천원

구 분		전체	감리대상	감리제외	타법감리
총공사비	순공사비	토목공사			
		건축공사			
		기계설비공사			
		전기공사			
		정보통신공사			
		소방설비공사			
	소 계				
	일반관리비				
이 윤					
소 계					
간접비	설계비				
	감리비				
	일반분양시설 경비				
	분담금 및 부담금				
	보상비				
	기타 사업비성 경비				
소 계					
대 지 비					
부가가치세액					
총사업비 계					

주 1 : 순공사비란 재료비, 노무비, 경비를 합한 금액임.

2 : 일반관리비와 이윤에 대한 정의 및 산정 방법은 ‘원가계산에 의한 예정가격작성준칙 (회계예규)’에 따름.

3 : 부가가치세액의 정의와 산정방법은 ‘부가가치세법’에 따름

4 : 간접비란 사업비 중 총공사비를 제외한 설계비, 감리비, 일반분양시설경비 등 사업비 성 경비를 말하며, 세부 비목은 다음과 같음.

·일반분양시설경비 : 시공비, 운영비, 광고홍보비

·분담금 및 부담금 : 인입분담금(가스, 전기, 수도, 지역난방), 진입도로, 학교용지확보 부담금

·보상비 : 이주대책비, 이주 보상비

·기타 사업비성 경비 : 제세공과금, 측량·교통·환경 영향평가 수수료, 취득세, 등록세, 건물보존 등기비 및 입주 관리비, 감정평가 수수료, 분양·임대보증 및 하자보증수수료 등 기타 사업비성 경비

·대지비 : 대지 구입비, 대지 구입 관련 금융비용 및 제세공과금

【별지 제2호 서식】

공종별 총공사비 구성 현황표

단위 : 천원

구분	분야	공종	전체	감리대상	감리제외	타법감리	
순공사비	토목 (13개공종)	토공사					
		흙막이공사					
		비탈면보호공사					
		옹벽공사					
		석축공사					
		우오수공사					
		공동구공사					
		지하저수조 및 급수공사					
		도로포장공사					
		교통안전시설물공사					
		정화조시설공사					
		조경공사					
		부대시설공사					
		소 계					
	건축 (23개공종)	공통가설공사					
		가시설물공사					
		지정 및 기초공사					
		철골공사					
		철근콘크리트공사					
		용접공사					
		조적공사					
		미장공사					
		단열공사					
		방수·방습공사					
		목공사					
		가구공사					
		금속공사					
		지붕 및 흙통공사					
		창호공사					

전체	분야	공 종	전체	감리대상	감리제외	타법감리
		유리공사				
		타일공사				
		돌공사				
		도장공사				
		도배공사				
		수장공사				
		주방용구공사				
		잡공사				
		소 계				
	기계설비 (9개 공사)	급수설비공사				
		급탕설비공사				
		오배수 및 통기설비공사				
		위생기구공사				
		승강기기계공사				
		난방설비공사				
		가스설비공사				
		자동제어설비공사				
		특수설비공사				
	소 계					
	전기 (15개 공사)					
	정보통신 (13개 공사)					
	소방설비 (2개 공사)					
	일반관리비					
	이 윤					
	총 공사비계					